BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 1020/2021 LC

VICTOR CALLEJA (K.I. 806648M)
DR SALVINA SIVE SYLVIA ZRINZO (K.I. 720545M)
ANTOINETTE ABELA (NRU TAL-PASSAPORT BRITTANIKU 124859527) U MONICA SAMMUT (K.I. 908151M)

vs

JOHN CAMILLERI (K.I. 138243M)
U MARTU GIOVANNA ANTIDA CAMILLERI (K.I. 266942M)

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Victor Calleja et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati jikkwalifikaw bhala 'inkwilin' tal-fond 48, 'St Joseph', Triq Blanche Huber, Sliema, ossia bħala '*persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skond xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021'* kif definita u ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69, kif

emendat bl-Att XXIV tal-2021, u li b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw l-istess fond a tenur tal-istess Kap 69;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimati kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) maħruġa a tenur tal-Artikolu 1622A tal-Kap 16 (u kwalsiasi regolamenti illi jistgħu jissostitwuhom), u liema test għalhekk għandu jieħu kont tad-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tagħhom fil-31 ta' Diċembru, 2020, jew kif mod ieħor stabbilit ai termini tal-istess liġi/regolameti;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera għandha tiġi riveduta, ossia awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-imsemmija proprjeta' fl-1 ta' Jannar, 2021, li jistabilixxi din il-kera okkorrendo permezz ta' periti nominandi, u, jekk jidhirlu opportun, li jistabilixxi kondizzjonijiet lokatizji ġodda;

4. Jordna lill-intimati sabiex iħallsu l-kera kif riveduta, u jekk ikun il-kaz, li josservaw kwalsiasi kondizzjonijiet ġodda li l-Bord jogħġbu jistabbilixxi;

5. Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati, u ta' kull min jista' jkun qiegħed jabita hemm magħhom, mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju li jiġi minnu stabbilit, u li fi kwalunkwe' kaz m'għandux jeċċedi sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni, u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lill-esponent skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar, tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista’ jiġi żviluppat.(v) f’każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati John Camilleri (K.I. 138243M) u Giovanna Antida Camilleri (K.I. 266942M) datata il-25 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jipprovaw illi huma s-sidien uniċi tal-fond in kwistjoni;

2. Illi bla preġudizzju, jingħad li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak maħsub f’dan l-istess test u għalhekk il-ħames talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

3. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m’għandux ikun hemm l-ebda

awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord għandu jiġi rifless u kkunsidrat, inter alia, il-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti u l-introjtu minimu tal-esponenti u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawza u in adempiment tad-digriet mogħti mill-Bord ai fini ta-prova tal-mezzi u li tali kera awmentata għandha tibda titħallas b'effett mid-data tas-sentenza;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan il-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi fi kwalunkwe' kaz, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimat wettaq it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti

dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Josianne Vassallo ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera tadixxi lil dan il-Bord u titlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Jeanette Laferla fis-17 ta' Settembru 1979, il-fond de quo ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti, liema fond kien qed jinżamm indiviżament bejnu bejn persuni oħra. Illi jirriżulta mit-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti Joseph Calleja u Fortunata Calleja redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba fis-7 ta' Jannar 1961 illi huwa innominaw u istitwixxew bħala uniċi werrieta universali tagħhom u propjetarji assoluti ta' ġidhom lil uliedhom Salvina, Antonia, Victor u

Monica, ossija r-rikorrenti. Illi fl-affidavit tiegħu, Victor Calleja jgħid li missierhom ġie nieqes fil-11 ta' Marzu 1980.

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti appena msemmija u b'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri għand l-intimati versu l-kera ta' €204 fis-sena, li titħallas kull tlett xhur bil-quddiem. Illi di più, ir-rikorrenti preżentaw ukoll numru ta' riċevuti ta' kera li jindikaw il-kera mħallsa mill-intimati għall-fond *de quo.* Illi fl-affidavit tiegħu, Victor Calleja jgħid ukoll li permezz ta' skrittura privata datata t-23 ta' Awwissu 1960, id-dante causa tar-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo b'titolu ta' kera lill-omm l-intimata, senjatament Marija E. Vidal u meta din ġiet nieqsa, l-fond għaddha għand l-intimata u żewġha, ossija l-intimati.

Illi fid-dawl ta' dawn appena espost, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati John Camilleri u Giovanna Antida Camilleri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-

Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati John Camilleri u Giovanna Antida Camilleri **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f' dar residenzjali viċin l-iskola Primarja ta' Sliema. Il-fond huwa mezzanin fl-ewwel sular. Il-finituri jinkludu pavimentar tal-madum stil antik f'kondizzjoni tajba ħafna. Il-fond huwa fornut bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Ma jidher li hemm ebda problemi strutturali fil-fond u għalkemm jinsab fi stat abitabbli, għandu bżonn ta' xi manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord ibbażaw il-valutazzjoni skont il-metodoloġija rrakkomandata mill-kamra tal-periti "Valuation Standards froor Accredited Valuers" tal-2012. huma ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw is-segwenti fatturi: (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; (ii) l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri; (iii) il-lok fejn jinsab il-fond; u (iv) propjetajiet simili fis-suq, u huma tal-fehma li l-valur

tas-suq liberu frank huwa ta' ċirka mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef Ewro (€5,000) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

---

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi John Camilleri u Giovanna Antida Camilleri huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 48, "Joseph", Triq Blanche Huber, Sliema u huma b'hekk intitolati jkomplu jokkupaw il-fond a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond li jinsab 48, "Joseph", Triq Blanche Huber, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' ħamest' elef ewro (€5,000) fis-sena;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimati John Camilleri u Giovanna Antida Camilleri iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur